

土地面積	〇〇〇.〇〇㎡	建物延べ面積	〇〇〇.〇〇㎡
建物構造	木造2階建	建築年月日	平成6年〇月〇日

物件概要	対象住宅は、JR郡山駅の〇方約〇.〇km(直線距離)に位置する戸建住宅。手頃な画地規模の南東角地に存する。 郡山市中心市街地のやや〇〇寄りにあって、近傍には〇〇通りが走行するほか、スーパー、医院等が立地し利便性が高い。 建築後25年が経過するが、最近リフォームが施されている。
自然災害リスク	・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・市の洪水ハザードマップでは、浸水想定区域に含まれない。
過去の履歴情報	確認済証(H5.〇.〇)、検査済証(H6.〇.〇)が存在し、適法な手続きを経て建築された住宅であること、及び現行の新耐震基準に合致した住宅であることが確認できる。
本ファイル作成時点の各種調査結果	インスペクション報告書(目視・計測に基づくインスペクション) 東側外壁(一部南側外壁も含む)のタイル目地にひび割れや欠損が多くみられた。また、一部の内部建具に開閉しにくい箇所が確認されたほか、2階の床の沈みを感じる部分に床と中木の間の隙間が確認された。 そのほかは目立った劣化事象等は確認されなかった。
	動的耐震診断・地盤調査等報告書 建物の卓越振動数から普通程度の耐震性を有する木造住宅構造建物と判定されるが、南東側の損傷限界がやや低い値を示している。地盤状態は、普通程度の地盤強度である。建物の卓越振動数と地盤の固有周期の関係より、想定される地震動に対し、東西方向は建物と地盤が共振する可能性は少ないと判定されるが、南北方向は共振する可能性がある。地質構成および地盤の強度状態より、液状化の可能性は低いと判定される。 以上より、想定される地震に対しては、耐えることができる構造体であると判定される。
	管路施設劣化状況報告書 目視及びファイバースコープによる調査の結果、台所、トイレ1・2階、洗面1・2階、浴室、洗濯パンの給水管・排水管・給湯管及びガスボイラーに異常は認められない。なお、末尾に、給排水施設に関するライフサイクルコストの概算値を記載。
	シロアリ検査報告書 床下が目視確認できた範囲(1階の約3分の2の範囲)では蟻害は確認されなかった。しかし、主に水廻り部分の床下が確認できない状態なので、報告書では、水廻り部分の確認ができる点検口を設けることを提案している。
	価格調査書 以上の各種調査結果を踏まえ、土地は公示価格等からの比較検討により、建物はJAREA-HAS(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発した既存戸建住宅の建物積算価格査定システム)により査定し、土地・建物一体としての市場性についても検討のうえ調査価格を決定した。 <以上の各種調査結果を踏まえた不動産鑑定士による調査価格> 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
総合所見	利便性の良い市街地に存する南東角地で、立地は申し分ない。建築後25年を経過するが、最近相当箇所のリフォームが行われており、見た目も良好である。 なお、目視・計測に基づくインスペクションで東側・南側外壁にひび割れや欠損が見られたことと、動的耐震診断で南東側の損傷限界がやや低い値になったことは、建物の南東側に開口部が多いことが要因と思量される。耐震性能について大きな心配はないものの、継続使用に際しては建物の特性に留意する必要がある。 また、水廻り部分の床下が確認できない状態なので、当該部分の確認ができる点検口を設けることが望ましい。